

**Voorschriften**

**Inhoud van deze voorschriften:**

**Blz.**

**PARAGRAAF I**

**BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN**

Artikel 1	Hoofdlijnen van beleid met betrekking tot het bestemmingsplan "Binnenhof" .....	1
-----------	---	---

**PARAGRAAF II**

**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN**

Artikel 2	Begripsbepalingen .....	5
Artikel 3	Wijze van meten .....	9
Artikel 4	Procedureregels .....	10
Artikel 5	Nadere eisen.....	12
Artikel 6	Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving .....	14

**PARAGRAAF III**

**BESTEMMINGSBEPALINGEN**

Woondoeleinden

Artikel 7	Woondoeleinden.....	15
	- vrijstaande woningen -W(a)-	
	- vrijstaande of aaneengesloten woningen -W(va)-	
	- aaneengesloten woningen -W(a)-	
	- kantoren/praktijkruimten toegestaan	
Artikel 8	Woondoeleinden, gestapelde woningen -W(s)- .....	18
Artikel 9	Bijzondere woonvormen -W(bw)-.....	20
Artikel 10	Autoboxen -W(g)- .....	21

Bedrijfsdoeleinden

Artikel 11	Gemengde doeleinden -GD- .....	22
------------	--------------------------------	----

Maatschappelijke doeleinden

Artikel 12	Maatschappelijke doeleinden -M- .....	23
Artikel 13	Nutsvoorzieningen -Mn- .....	24
Artikel 14	Primair waterkering -Mw(w)- .....	25

Verkeersdoeleinden

Artikel 15	Verkeersdoeleinden -V-.....	26
Artikel 16	Verblijfsgebied -Vb- .....	27
Artikel 17	Waterweg -Vs(w)- .....	28

**Vervolg inhoud van deze voorschriften:**

**Blz.**

Overige doeleinden

Artikel 18	Erf -E- .....	29
Artikel 19	Tuin of onbebouwd erf -T- .....	31
Artikel 20	Groenvoorzieningen -G- .....	33
Artikel 21	Water .....	35

**PARAGRAAF IV**

**GEBRUIKSBEPALINGEN**

Artikel 22	Gebruiksbepalings.....	37
------------	------------------------	----

**PARAGRAAF V**

**FLEXIBILITEITSBEPALINGEN**

Artikel 23	Algemene vrijstellingen.....	39
Artikel 24	Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders .....	40

**PARAGRAAF VI**

**STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING**

Artikel 25	Strafbaarheid van overtredingen .....	43
Artikel 26	Overgangsbepaling .....	44
Artikel 27	Slotbepaling .....	45

**Artikel 1****Hoofdlijnen van beleid met betrekking tot het bestemmingsplan "Binnenhof"**1. Inleiding

De wijze waarop met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan alle gronden binnen het plan, wordt in hoofdlijnen als volgt beschreven. Dit artikel kent verder de volgende inhoud:

2.	Doel van het plan .....	1
3.	Algemene uitgangspunten.....	1
4.	Ruimtelijke structuur .....	3
5.	Functionele structuur .....	4
6.	Ontwikkelingsgebieden.....	4

Naast dit artikel zijn in de leden ""Hoofdlijnen van beleid" van de artikelen in paragraaf III de bestemmingsspecifieke uitgangspunten voor beleid voor de onderscheiden bestemmingen aangegeven.

2. Doel van het plan

Het bestemmingsplan beoogt voor het plangebied:

- een juridisch kader te bieden voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling en het beheer van het plangebied;
- een ruimtelijk kader te bieden voor zowel de ontwikkeling als het beheer in stedenbouwkundig en in functioneel opzicht, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de situering van het plangebied binnen de bebouwde kom van Leiderdorp en de bestaande infrastructuur.

3. Algemene uitgangspunten

Uitgangspunt voor het beleid is de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van Binnenhof.

Het beleid is in hoofdzaak gericht op een behoud en mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de functionele structuur van het plangebied. Het plan kent daarbij in eerste instantie een consoliderend karakter.

Binnen de nader geformuleerde uitgangspunten zal aan ontwikkelingen medewerking worden verleend, indien:

- er sprake is van een versterking van de gewenste functionele en ruimtelijke structuur, of;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste functionele en ruimtelijke structuur.

#### 4. Ruimtelijke structuur

##### a. Beschrijving

De ruimtelijke kwaliteit van Binnenhof wordt bepaald door:

1. de aanwezige bebouwing in samenhang met de verkaveling;
2. differentiatie en schaal van de bestaande bebouwing.

Het gebied kan als volgt worden gekarakteriseerd:

- bebouwing met hoofdzakelijk blokken aaneengesloten eengezinswoningen;
- gebouwen in twee lagen afgedekt met een kap;
- een aantal verschillende types, die zich voornamelijk onderscheiden door een afwijkende dakhelling;
- centraal in het plangebied afwijkende functies en afwijkende bebouwing qua aard en schaal.

In het gebied tussen de Spiegheldreef, Coornhertdreef, Huygensdreef, Luykendreef en Vossiuslaan is sprake van een aantal grote bouwmassa's.

##### b. Beleid

Ten aanzien van het woongebied is het beleid gericht op de handhaving van de bestaande stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit. Dit betekent dat met name nadere eisen zullen worden gesteld aan goothoogten en eventuele uitbouwen (erkers). Bij ontwikkelingen in het gebied dient op de aanwezige opzet te worden aangesloten, waarbij het beleid gericht is op:

- het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande hoogte, kaprichting en voorgevelrooilijnen, althans het voorkomen van onevenredige uitbreidingen;
- het niet toestaan van zodanige wijzigingen aan de gebouwen dat het bestaande evenwichtige straatbeeld wordt verstoord (sterk afwijkende dakhellingen en dakkapellen, sterke veranderingen in de goothoogte).

Uitgangspunt hierbij is dat andere belanghebbenden geen onevenredige hinder ondervinden van toe te voegen bebouwing of andere elementen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- bij vervangende nieuwbouw geldt als uitgangspunt, dat de nieuwbouw geen onevenredige afbreuk doet aan lichtinval / schaduw hinder van de bestaande woningen in de directe omgeving;
- bij de vervangende nieuwbouw dienen de entrees zoveel mogelijk te worden georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimten.

Het beleid is tevens gericht op het zoveel mogelijk toestaan van veranderingen aan de woning, die het woongenot vergroten, evenwel zonder dat dit onevenredige hinder aan andere belanghebbenden ten gevolge heeft.

#### 5. Functionele aspecten

##### a. Beschrijving

*Voorschriften bestemmingsplan  
"Binnenhof"*

Het gebied kent hoofdzakelijk een woonfunctie. Centraal in het plangebied (op het Van Alphenplein) liggen een basis- en sportschool.

b. **Beleid**

Voor het plangebied is het beleid gericht op behoud en waar mogelijk de versterking van de woonfunctie. Bestaande, van het wonen afwijkende functies, mogen worden gehandhaafd.

6. Ontwikkelingsgebieden

Voor de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-" wordt in eerste instantie uitgegaan van de bestaande functies. Met toepassing van de daartoe in artikel 24 opgenomen wijzigingsbepaling kan, bij beëindiging of verplaatsing van de aanwezige functie(s) medewerking worden verleend aan een functionele en/of ruimtelijke herinrichting van het gebied, waarbij het beleid erop gericht is functies toe te kennen die hetzij passen binnen het woongebied, hetzij geen onevenredige afbreuk doen aan het woonmilieu. Ten aanzien van de functiewisseling is het beleid in eerste instantie gericht op de vestiging van een woonfunctie.



**Artikel 2****Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

plan: het bestemmingsplan "Binnenhof", bestaande uit deze voorschriften en de hieronder bedoelde kaart;

kaart: de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, nr. 242.479.00;

Overige begrippen in alfabetische volgorde:

- A.** a.1. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- B.** b.1. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- b.2. bebouwingsgrenzen: lijnen, welke bij het bouwen naar de zijde vanwaar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde (achtergevelbouwgrens) of zijdelings niet mogen worden overschreden, één en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
- b.3. bebouwingsvlak: een op de kaart door bebouwingsgrenzen aangegeven vlak, waarop, dan wel op een deel waarvan bouwwerken zijn toegestaan;
- b.4. bestemmingsgrens: de op de kaart, blad 1, - blijkens een daarop voorkomende aanduiding - als zodanig aangegeven lijn, welke de bestemmingen onderling afbakent;
- b.5. bestemmingsvlak: een op de kaart, blad 1, door bestemmingsgrenzen omgeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften eenzelfde bestemming mag worden gerealiseerd;
- b.6. bijgebouw: een gebouw, op het bouwperceel van een woning, ander gebouw, dan wel een woonwagenstandplaats, ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning, dat andere gebouw, dan wel op die standplaats geplaatste woonwagen;  
hieronder worden mede een carport en dierenverblijven gerekend;
- b.7. bouwlaag, laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;
- b.8. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel waarvan krachtens het plan bebouwing, is toegestaan;
- b.9. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;



- D.** d.1 detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d.3. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- E.** e.1. eengezinswoning: een gebouw, dat bestaat uit één woning;
- G.** g.1. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g.2. gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- g.3. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen die goederen in een andere bedrijfsactiviteit aanwenden;
- H.** h.1. handel: detailhandel zie d.1.;  
groothandel zie g.3.;
- h.2. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- K.** k.1. kampeermiddelen: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- k.2. kantoor: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
- k.3. kap: een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;
- O.** o.1. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- en vaartuigen, arken, caravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

- P.** p.1. peil: 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- p.2. praktijkruimte: een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
- p.3. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- S.** s.1. seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
  - een seksbioscoop of sekstheater;
  - een seksautomatenhal;
  - een seksclub of parenclub,
- al dan niet in combinatie met elkaar, dan wel in combinatie met een sexwinkel; een escortbedrijf wordt niet onder een seksinrichting verstaan;
- s.2. sexwinkel: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;
- R.** r.1. recreatie-inrichtingen: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van recreatie-activiteiten; de volgende specifieke vormen worden onder recreatie-inrichting begrepen. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de voorschriften worden gebruikt:
- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten in de periode tussen 19.00 uur en 07.00 uur (categorie I);
  - b. inrichtingen waarin drie of meer speelautomaten voor gebruik ter plaatse zijn opgesteld (categorie II);
  - c. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen, voor zover niet begrepen onder lid h.2 sub 5 (categorie III);
  - d. sportscholen, sportzalen en fitnesscentra, alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van sport (categorie I);
  - e. muziekscholen en muziekcoefenlokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het (leren) beoefenen van muziek (categorie I);
  - f. sauna's, badinrichtingen en dergelijke (categorie I);

- S.** s.1. straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's, en (kleinschalige) bouwwerken ten dienste van de (openbare) nutsvoorziening (max. 50 m3);
- W.** w.1. wegprofiel: een gegeven profilering, waarvan de ingeschreven maten bindend zijn;
- w.2. Wet geluidhinder: wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb. 1979, 99), laatstelijk gewijzigd bij wet van 2 juli 1992 (Stb. 414 en 415, en na tekstherplaatsing in Stb. 625).
- w.3. woning: een complex van ruimten, ingericht en geschikt voor de huisvesting van een huishouden.

### Artikel 3

#### Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:
  - a. de grondoppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
  - b. de inhoud van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
  - c. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil; schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
  - d. de goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;
  - e. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en grootste breedte;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
  - g. bebouwingspercentage is het percentage van terrein/bestemmingsvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd;
  - h. de afstand van bouwwerken: tot een in de voorschriften genoemde grens wordt gemeten, waar deze het kleinst is.
2. Grond welke ten minste in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag, hetzelfde perceel betreffende, buiten beschouwing.

## Artikel 4

### Procedureregels

#### 1. Procedureregels bij vrijstellingen

Voor zover in deze voorschriften bij vrijstellingsbepalingen naar dit onderdeel wordt verwezen, zijn de volgende procedureregels van toepassing:

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan de vrijstellingsbevoegdheid ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

#### 2. Procedureregels bij wijziging en uitwerking

Bij toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelden de volgende procedurebepalingen:

- a. Het voornemen, waarbij toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder a genoemde termijn.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die, conform het bepaalde in sub c, zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.
- e. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd.
- f. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bedenkingen hebben ingediend.
- g. Het bepaalde onder d, e en f vindt geen toepassing, indien en voor zover gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit van burgemeester en wethouders geen goedkeuring behoeft.

- h. Het besluit van gedeputeerde staten, dan wel in voorkomende gevallen het besluit van burgemeester en wethouders, wordt op de in de gemeente gebruikelijke wijze bekend gemaakt alsmede door een publicatie in de Staatscourant.

## Artikel 5

### Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien na afweging van de in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen planologisch-stedenbouwkundige belangen en verkeersbelangen, het stellen van nadere eisen redelijk gewenst is, mede ter voorkoming van een onevenredige aantasting van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot:
  - a. de situering van uitbreidingen van woningen en/of bijgebouwen bij woningen, waarbij geëist kan worden, dat:
    1. het bijbehorend erf voor zover dit gelegen is achter de woning tussen het verlengde van de zijgevel(s) dan wel de gemeenschappelijke scheidingsmuren voor ten minste 50% van de oppervlakte onbebouwd en onoverdekt zal blijven, zulks met een minimum van 30 m<sup>2</sup>;
    2. de afstand van niet aangebouwde bijgebouwen tot:
      - de achtergevel van de woning ten minste 5 m zal bedragen;
      - een uitbreiding van de woning aan de achtergevel ten minste 2 m zal bedragen;
    3. de afstand van uitbreidingen van de woonruimte, aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot perceelsgrenzen, waarbij geëist kan worden dat de afstand tot een gemeenschappelijke perceelsgrens ten minste 3 m zal bedragen;
  - b. de afdekking van bijgebouwen en uitbouwen welke ingevolge deze voorschriften mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat deze eisen betrekking hebben op de nokrichting en/of de dakhelling van de dakafdekking.
  - c. de realisering van gebouwen waarbij eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:
    1. de aard van de afdekking van gebouwen;
    2. de aard van de hoofdopzet van gebouwen, de structuur van de gevel en de aard van de detaillering van de gevel;
    3. het materiaalgebruik;
  - d. de situering van bijgebouwen ten opzichte van de hoofdgebouwen, waarbij geëist kan worden, dat:
    1. bijgebouwen met één gevel op, of op een afstand van ten minste 1 m uit de bebouwingsgrens moeten worden gebouwd;
    2. de breedte van een aangebouwd bijgebouw ten hoogste 2/5 van de breedte van de bijbehorende woning mag beslaan;
    3. een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van een woning op een afstand van ten minste 3 m achter de lijn, welke kan worden getrokken in het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gebouwd;

4. tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning een ruimte van ten minste 5 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
5. tussen een vrijstaand bijgebouw en een uitbreiding van de woonruimte een afstand van ten minste 2 m onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
6. de diepte van een aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de achtergevel van de woning niet meer dan 5 m zal bedragen.



## Artikel 6

### Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving

1. Woningwet artikel 9 lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (art. 2.5.1.);
- invloed van de omgeving op een bouwwerk (art. 2.5.2.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (art. 2.5.3.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (art. 2.5.4.);
- overschrijdingen van bebouwingsgrenzen (art. 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13 en 2.5.14);
- ruimte tussen bouwwerken (art. 2.5.17);
- erf- en terreinafscheidingen (art. 2.5.18).
- parkeergelegenheden (art. 2.5.30);

2. Wet milieubeheer

Bij realisering van het bestemmingsplan zal, voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld ten aanzien van milieutechnische aspecten) en gewenst, het instrumentarium van de Wet milieubeheer worden ingezet ter ondersteuning en uitvoering van het ruimtelijk beleid zoals dit in het bestemmingsplan is beschreven.

**Artikel 7****Woondoeleinden**

- **vrijstaande woningen -W(v)-**
- **vrijstaande of aaneengesloten woningen -W(va)-**
- **aaneengesloten woningen -W(a)-**
- **kantoren \ praktijkruimten toegestaan**

Bestemmingsbepalingen

## 1. Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
- 1.2 Voor zover op de kaart binnen een bebouwingsvlak de nadere aanwijzing "kantoren \ praktijkruimten toegestaan" is gegeven zijn de gronden mede bestemd voor kantoren en/of praktijkruimten.

## 2. Hoofdpijnen van beleid

Naast de in artikel 1 gegeven hoofdpijnen van beleid gelden voor de in lid 1 gegeven bestemming de volgende hoofdpijnen van beleid.

## 2.1 Voor wat betreft de erfbebouwing is het beleid gericht op:

- het voorkomen van "dichtslibben" van erven bij woningen;
- het voorkomen van onevenredige hinder door bijgebouwen met name ten opzichte van belendende percelen.

Uitvoering van het beleid vindt mede plaats door in voorkomende gevallen toepassing te geven aan het in artikel 5, opgenomen stelsel van nadere eisen, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering, goothoogte, dakhelling en/of hoogte van erfbebouwing.

## 2.2 Binnen de woonbestemming kan medewerking worden verleend aan de vestiging van bedrijfsruimten voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde, dat:

- de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
- de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
- de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;

- geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer;
- geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

2.3 Op de in lid 1.2 bedoelde percelen bestaande kantoren en/of praktijkruimten mogen worden gehandhaafd en worden omgezet in een woonfunctie.

#### Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a.
    1. de woningen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
    2. voor de woningen binnen het bebouwingsvlak op de kaart aangegeven met "bebouwingsklasse III" de oppervlakte van het bebouwingsvlak per perceel voor ten hoogste 75% mag worden bebouwd;
    3. voor het overige de bebouwingsvlakken geheel mogen worden bebouwd;
  - b. voor zover op de kaart de aanduiding "voorgevelbouwgrens" is gegeven, de voorgevel van de woning dient te worden geplaatst binnen de op de kaart gegeven aanduiding;
  - c. binnen de op de kaart gegeven bebouwingsvlakken achter de codering -W- een nadere aanwijzing is gegeven, waarbij:
    - bij de nadere aanwijzing (v): uitsluitend vrijstaande eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
    - bij de nadere aanwijzing (va): uitsluitend vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
    - bij de nadere aanwijzing (a): uitsluitend blokken van ten minste drie aaneengesloten eengezinswoningen mogen worden gebouwd;
    - bij de nadere aanwijzing "kantoren/praktijkruimten toegestaan": kantoren, praktijkruimten en/of blokken aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd;
  - d.
    1. voor zover op de kaart binnen een bebouwingsvlak of gedeelte daarvan de aanduiding "bebouwingsklasse" is gegeven, de hoofdgebouwen dienen te voldoen aan hetgeen in de op de kaart aangegeven tabel "maatvoering van gebouwen" is bepaald;
    2. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de goothoogte, dakhelling en/of hoogte van de gebouwen afwijken van het bepaalde onder 1, mogen deze ingeval van vervangende nieuwbouw worden gehandhaafd;
  - e. bij iedere woning bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
    1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven (bijbehorende) erf;
      - voor zover achter de woonbestemming de bestemming "Tuin of onbebouwd erf -T-" is gelegen mag de oppervlakte van de bij een woning

- behorend perceelsgedeelte met bovengenoemde bestemming bij het berekenen van het bebouwingspercentage worden meegerekend;
2. de bijgebouwen dienen te worden opgericht op een afstand van ten minste 2 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van de woning;
  3. de diepte van een achter de woning aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de achtergevelbouwgrens van de woning ten hoogste 3,50 m mag bedragen;
  4. de goothoogte van aan de woning aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 2,70 m en de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen, voor zover deze worden opgericht achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel;
  2. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen in alle overige gevallen;
  3. 4 m voor overige andere bouwwerken.

3.2 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:

- a. onder b: voor het plaatsen van de voorgevel op een afstand van ten hoogste 1 m achter de op de kaart aangegeven voorgevelbouwgrens;
- b. onder d1: voor het afwijken van de gegeven maatvoering met ten hoogste 1.50 m voor ten hoogste 50 % van de gevelbreedte;
- c. onder e: voor de bouw van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, waarbij:
  1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
  3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 3.1 onder e1.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

## Artikel 8

### Woondoeleinden, gestapelde woningen -W(s)-

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
2. Hoofdpijnen van beleid
 

Naast de in artikel 1 gegeven hoofdpijnen van beleid gelden voor de in 1.1 gegeven bestemming de volgende hoofdpijnen van beleid.

  - 2.1 Binnen de woonbestemming kan medewerking worden verleend aan de vestiging van bedrijfsruimten voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde, dat:
    - de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
    - de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
    - geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
    - geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
    - de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
    - geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer;
    - geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.
  - 2.2 Voor het terrein van de voormalige sporthal is het beleid gericht op vervangende nieuwbouw met (gestapelde) woningen met kwalitatief hoogwaardige architectuur rond een centrale hof (bestemming "Tuin of onbebouwd erf -T-"). Binnen het perceel en de direct aangrenzende gronden dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "gebouwde parkeervoorziening" dient te worden uitgegaan van (in pandig) parkeervoorzieningen (garages).  
Voor de buitengevels dient te worden uitgegaan van een open structuur met entree's van de woningen en overbouwde bovengallerijen. Voor de afdekking van gebouwen dient te worden uitgegaan van een afdekking met een kap en een gedifferentieerde hoogte door toepassing van dakopbouwen waardoor (stedenbouwkundige) accenten ontstaan.

#### Bebouwingsbepalingen

- 3.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. binnen de bestemming uitsluitend blokken gestapelde woningen mogen worden gebouwd;

*Voorschriften bestemmingsplan  
"Binnenhof "*

- b.
1. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
  2. de gevels van de gebouwen in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen mogen worden geplaatst op voorwaarde, dat:
    - ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "overbouwing begane grondlaag" de gevel van de begane grondlaag wordt gesitueerd op een afstand van ten minste 1,5 m achter en evenwijdig aan de bebouwingsgrens;
    - ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "overbouwing 1<sup>e</sup> bouwlaag" de gevel van de eerste bouwlaag wordt gesitueerd op een afstand van ten minste 1,5 m achter en evenwijdig aan de bebouwingsgrens; van deze overbouwing mag de goothoogte niet meer dan 5,10 m en de hoogte niet meer dan 6,5 m bedragen;
- c.
1. Voor zover op de kaart binnen een bebouwingsvlak een bebouwingscategorie is aangegeven, waarbij de binnen het bebouwingsvlak te realiseren gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen in de op de kaart aangegeven tabel "maatvoering van gebouwen" is bepaald;
  2. Voor zover op de kaart binnen een bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "maximumgoothoogte" en/of "maximumhoogte" is gegeven:
    - de goothoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het betreffende gedeelte van het bebouwingsvlak met bedoelde aanduiding is aangegeven;
    - de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het betreffende gedeelte van het bebouwingsvlak met bedoelde aanduiding is aangegeven;
    - de gebouwen dienen te worden afgedekte met een kap;
- e.
- bij de hoofdgebouwen buiten het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak (voor zover aanwezig) op het bijbehorende terrein bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd, waarbij:
1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het op de kaart aangegeven (bijbehorende) erf;
  2. de diepte van een achter de woning aangebouwd bijgebouw, gemeten uit de achtergevelbouwrens van de woning ten hoogste 3,50 m mag bedragen;
  3. de goothoogte van aan de woning aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
  4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 2,70 m en de hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f.
- de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen, voor zover deze worden opgericht achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel;
  2. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen in alle overige gevallen;
  3. 4 m voor overige andere bouwwerken.

## Artikel 9

### Bijzondere woonvormen -W(bw)-

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden met al dan niet zelfstandige woningen en bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

2. Hoofdlijnen van beleid

Binnen de bestemming is de bouw van zelfstandige woningen alsmede al dan niet geheel zelfstandige wooneenheden toegestaan.

Voor de gronden met de bovengenoemde bestemming is het beleid gericht op handhaving van de bijzondere woonvorm en bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen.

Binnen de bestemming is daarnaast het gebruik van de bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zoals medische, recreatieve, sociale en culturele doeleinden ook voor niet-bewoners, toegestaan.

#### Bebouwingsbepalingen

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
- a.
    1. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
    2. buiten het bebouwingsvlak gebouwen mogen worden gebouwd, waarbij:
      - de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
      - de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  - b. van de gebouwen binnen het bebouwingsvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen een bebouwingsvlak is aangegeven met de aanduiding "maximumhoogte";
  - c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
    1. binnen het bebouwingsvlak: de toegestane hoogte voor gebouwen;
    2. buiten het bebouwingsvlak: 3m.

## **Artikel 10**

### **Autoboxen -W(g)-**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor stallingsgelegenheid voor auto's en/of huishoudelijke bergruimten met de daarbij behorende bouwwerken een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
2. Hoofddijnen van beleid
  - 2.1 Voor de in lid 1.1 genoemde bestemming is het beleid gericht op het handhaven van de aangegeven functie. Het gebruik van de bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, waaronder begrepen bedrijfsmatige opslagdoeleinden is niet toegestaan.

#### Bebouwingsbepalingen

3. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen.



## Artikel 11

### Gemengde doeleinden -GD-

#### Bestemmingsbepalingen

#### 1. Doeleindenomschrijving

##### 1.1 De op de kaart, als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden, zoals educatieve, culturele, sociale, medische en religieuze voorzieningen;
- verzorgende bedrijven, zoals een sauna/sportschool;
- recreatie-inrichtingen, categorie I en III (zie ook artikel 2 lid r.1);

met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.

#### 2. Hoofdlijnen van beleid

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 gelden met betrekking tot de in lid 1.1 bedoelde bestemming de volgende hoofdlijnen van beleid.

##### 2.1 Voor de in lid 1.1 bedoelde bestemming vormen de bestaande functies uitgangspunt van het beleid. Binnen de bestemming dient, voor zover ruimtelijk mogelijk, te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

##### 2.2 Na toepassing van de daartoe in artikel 24 opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan medewerking worden verleend aan een ruimtelijke en functionele herinrichting van het gebied, waarbij het beleid in eerste instantie gericht is op het realiseren van woonfuncties. Daarnaast kan medewerking worden verleend aan functies welke qua aard passen binnen een woongebied (zie ook lid 4 en 5 van artikel 1).

#### Voorschriften omtrent het bouwen

##### 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "maximale goothoogte in meters";
- c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
  1. binnen het bebouwingsvlak: 5 m;
  2. buiten het bebouwingsvlak: 2.50 m;
- d. binnen de bestemming ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd.

## **Artikel 12**

### **Maatschappelijke doeleinden -M-**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, zoals culturele, sociale, educatieve, religieuze doeleinden waaronder begrepen een dagverblijf met de daarbij behorende bouwwerken.

2. Hoofdpijnen van beleid

In aanvulling op het bepaalde in artikel 1 gelden met betrekking tot de in lid 1.1 bedoelde bestemming de volgende hoofdpijnen van beleid.

- 2.1 Uitgangspunt voor de bestemming is de bestaande functie. Binnen de in lid 1.1 gegeven doeleindenomschrijving is functiewisseling mogelijk.

#### Bebouwingsbepalingen

- 2.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
  - b. de hoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan op de kaart binnen de bestemming is aangegeven met de aanduiding "maximumhoogte".

## **Artikel 13**

### **Nutsvoorzieningen -Mn-**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
- 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken.

#### Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
  - a. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
  - b. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
  - c. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 45 graden mag bedragen.

## **Artikel 14**

### **Primair waterkering -Mw(w)-**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken.
  - 1.2 Secundair zijn deze gronden, voor zover zulks op de kaart is aangegeven, bestemd voor de doeleinden als aangegeven in lid 1.1 van de artikelen 16-Vb- en 20 -G-.
2. Hoofdpijnen van beleid
  - 2.1 Voor de in lid 1.1 bedoelde gronden is het beleid gericht op bescherming van de waterstaatkundige functie van de gronden. Op deze gronden is tevens de Keur van het Waterschap De Oude Rijnstromen van toepassing.
  - 2.2 Bij ontwikkelingen binnen de aangewezen gronden wordt gestreefd naar een coördinatie vooraf tussen vergunningverlening en beheersaspecten in overleg met de beheerder van de waterkering.

#### Bebouwingsbepalingen

3. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, uitsluitend worden gebouwd:
  - a. andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1.1 genoemde waterkering;
  - b. bouwwerken ten dienste van de in lid 1.2 genoemde secundaire bestemmingen, indien en voorzover de belangen van de waterkering zulks gedogen, waarbij alsdan het bepaalde in de voorschriften bij die secundaire bestemmingen van toepassing is; alvorens een bouwvergunning te verlenen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

## **Artikel 15**

### **Verkeersdoeleinden -V-**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    - wegen,
    - voet- en fietspaden,
    - parkeervoorzieningen,
    - groenvoorzieningen (bermen),
    - watergangen,
    - overige verkeersvoorzieningen, niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen,met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
  2. Hoofdlijnen van beleid
    - 2.1 De in lid 1.1 bedoelde bestemming heeft betrekking op de wegen met een belangrijke stroomfunctie voor wat betreft lokaal verkeer. Deze wegen maken deel uit van de hoofdwegenstructuur van Leiderdorp.
    - 2.2 Uitgangspunt voor het beleid is de bestaande stroomfunctie van de genoemde wegen. Vooral nog wordt daarbij uitgegaan van handhaving van de bestaande wegprofilering. Op bedoelde wegen zullen waar nodig fysieke maatregelen worden getroffen om de rijsnelheid te beperken en de verkeersveiligheid te verhogen. Aan herprofilering van deze wegen kan medewerking worden verleend, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie van deze wegen.

#### Bebouwingsbepalingen

3. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair; worden gebouwd.

## **Artikel 16**

### **Verblijfsgebied -Vb-**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1. De op de kaart, blad 1, als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    - wegen, woonstraten en/of woonerven,
    - voet- en fietspaden,
    - parkeervoorzieningen,
    - overige verkeersvoorzieningen, niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen,
    - groenvoorzieningen (bermen),
    - watergangen,
    - speelvoorzieningen,met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
  - 1.2. Voor zover de in lid 1.1 genoemde bestemming samenvalt met de bestemming "Primair waterkering -Mw(w)-" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
2. Hoofddijnen van beleid
  - 2.1. De in lid 1.1 bedoelde bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied gelegen wegen, waarbij de stroomfunctie in hoofdzaak beperkt is tot bestemmingsverkeer.
  - 2.2. Vooralnog wordt daarbij uitgegaan van handhaving van de bestaande wegprofilering. Aan herinrichting van deze wegen tot woonstraat en/of woonerf kan medewerking worden verleend, op voorwaarde, dat het aantal parkeervoorzieningen niet wordt verkleind.
  - 2.3. In het kader van het Wegenverkeersreglement, worden deze gebieden aangemerkt als 30 km-zone.

#### Bebouwingsbepalingen

3. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.

## **Artikel 17**

### **Waterweg -Vs(w)-**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de waterhuishouding (waterberging, wateraan- en/of waterafvoer);
  - het vervoer en verkeer te water, alsmede
  - andere watershuishoudkundige doeleinden;
- met de daarbij behorende andere bouwwerken.

2. Hoofdlijnen van beleid

2.1 De in de bestemming begrepen watergang (de Dwarswatering) is van belang voor de waterhuishouding en heeft tevens een functie voor het (recreatieve) verkeer en vervoer te water. Het gebruik van de gronden als ligplaats voor (plezier) vaartuigen is niet toegestaan.

2.2 Op deze gronden is tevens de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing.

#### Bebouwingsbepalingen

3. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten dienste van waterstaatkundige functies;
- b. andere bouwwerken ten dienste van het verkeer en vervoer te water, indien en voorzover de waterstaatsbelangen zulks gedogen. Alvorens een bouwvergunning te verlenen, wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

## **Artikel 18**

### **Erf -E-**

#### Bestemming

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor erven bij woningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.
2. Hoofdlijnen van beleid
  - 2.1 De bestemming heeft betrekking op bij woningen behorende percelen waarop bebouwing aanwezig is. Voor de bestemming wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande bebouwing.
  - 2.2 Voor zover geen bebouwing aanwezig is, is het beleid gericht op het open en onbebouwd laten van deze gronden. Voor de bestemming wordt, buiten de in lid 3 gegeven mogelijkheden een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot de bebouwingmogelijkheden via vrijstellingsmogelijkheden anders dan via de bepalingen van dit bestemmingsplan.

#### Bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. binnen de bestemming, met inachtneming van het overige hieronder bepaalde, huishoudelijke berg- of werkruimten en, voor zover aangebouwd aan de woning, uitbreidingen van de woonruimte mogen worden gebouwd;
- b. de hoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 2.50 m mag bedragen;
- c. de hoogte van een aangebouwd bijgebouw en een uitbreiding van de woonruimte niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning mag bedragen;
- d. binnen de bestemmingen op de kaart bebouwingklassen zijn aangegeven, waarbij de op te richten gebouwen dienen te voldoen aan de bepalingen in onderstaande tabel:



Bebouwingsklasse	Max. te bebouwen grondoppervlakte	Max. breedte	Max. diepte	Opmerkingen
I	24 m <sup>2</sup>	3 m	7-8 m <sup>1)</sup>	
II	8 m <sup>2</sup>	2,5 m	3,5 m <sup>1)</sup>	
III	10 m <sup>2</sup>	4 m	3 m	Carport toegestaan
IV	20 m <sup>2</sup>	3 m	6 m <sup>2)</sup>	-

1) gemeten uit de voorgevel

2) gemeten uit de naar de weg toegekeerde perceelsgrens

- e. in aanvulling op bovenstaande binnen de gronden met de aanduiding "bebouwingsklasse 2", bij ieder woning een carport met een oppervlakte van ten hoogste 20 m<sup>2</sup> en een hoogte van ten hoogste 2.5 m mag worden gebouwd;
  - f. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 1 m mag bedragen, zulks met uitzondering van pergola's, waarvan de hoogte ten hoogste 2.20 m mag bedragen;
- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:
- a. voor de bouw van aangebouwde bijgebouwen met een goothoogte van ten hoogste 3 m en een dakhelling welke ten hoogste gelijk mag zijn aan de dakhelling van de bijbehorende woning, op voorwaarde, dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bezonning en belevingswaarde van de aangrenzende percelen.
  - b. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2 m.

## Artikel 19

### Tuin of onbebouwd erf -T-

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (al dan niet gemeenschappelijke) tuinen en onbebouwde erven met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Hoofdlijnen van beleid
  - 2.1 Voor de in lid 1.1 bedoelde bestemming is het beleid gericht op het "open" en onbebouwd houden van de aangewezen gronden.
  - 2.2 Binnen de in lid 3.1 aangegeven normeringen, kan medewerking kan worden verleend aan kleinschalige bebouwing in de vorm van erkers en/of entreepartijen bij hoofdgebouwen. Voor de bestemming wordt, buiten de in lid 3.1 gegeven mogelijkheden een terughoudend beleid gevoerd met betrekking tot bebouwingmogelijkheden via vrijstellingsbepalingen anders dan via de bepalingen van dit bestemmingsplan.
  - 2.3 Voor zover binnen de bestemming reeds aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte aanwezig zijn welke een grotere oppervlakte hebben dan ingevolge de in lid 3.2 opgenomen bebouwingbepalingen is of kan worden toegestaan, mag deze bebouwing worden gehandhaafd.

#### Bebouwingbepaling

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend erf- en tuinafscheidingen worden gebouwd.
- 3.2 De op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het bestemmingsplan aanwezige bebouwing (aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte) mag worden gehandhaafd. Uitbreiding van deze bebouwing is, onverminderd het in lid 3.3 bepaalde, niet toegestaan.
- 3.3 Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1, voor de bouw van entreeportalen en/of erkers, op voorwaarde, dat:
  1. de grondoppervlakte van de binnen de bestemming aanwezige bebouwing niet meer dan 4 m<sup>2</sup> per woning mag bedragen;
  2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

3. de diepte niet meer mag bedragen dan 2 m gemeten uit de gevel van de woning;
4. de afstand tot de perceelsgrens ten minste 2 m zal bedragen.

## Artikel 20

### Groenvoorzieningen -G-

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    - parken, plantsoenen en bermstroken en andere tot een woongebied behorende groenvoorzieningen,
    - waterpartijen,
    - fiets- en voetpaden,
    - speelvoorzieningen,
 met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
  - 1.2
    - a. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "fiets-/voetpad" zijn de gronden ter plaatse van die aanwijzing mede bestemd voor een fiets/voetpad met een breedte van ten minste 2,5 m.
    - b. Ongeveer ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing "nutsvoorzieningen" zijn de gronden ter plaatse van die aanwijzing mede bestemd voor een (openbare) nutsvoorziening met de daarbij behorende bouwwerken.
  - 1.3 Voor zover op de kaart de in lid 1.1 bedoelde bestemming samenvalt met de bestemming "Primair waterkering -Mw(w)-" is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 14 van toepassing.
- 2 Hoofdlijnen van beleid
  - 2.1 De in lid 1.1 bedoelde bestemming heeft betrekking op groenvoorzieningen welke binnen de stedenbouwkundige opzet van het gebied van belang worden geacht. Voor deze gronden is het beleid gericht op handhaving van de functie.
  - 2.2 Binnen de bestemming is de aanleg van fiets-/voetpaden, waterpartijen en speelvoorzieningen toegestaan.

#### Bebouwingsbepalingen

- 3.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd.
- 3.2 Ter plaatse van de op de kaart gegeven aanwijzing als bedoeld in lid 1.2 onder b mogen tevens bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup>, de goothoogte niet

meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen. De hoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

## **Artikel 22**

### **Water**

#### Bestemmingsbepalingen

1. Doeleindenomschrijving
  - 1.1 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of -afvoer) met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.
2. Hoofdlijnen van beleid
  - 2.1 Voor de in lid 1.1 bedoelde bestemming is het beleid gericht op handhaving van de waterhuishoudkundige functie van deze gronden. Binnen de bestemming is beperkt recreatief medegebruik toegestaan. Ten behoeve van het laatstgenoemde gebruik kan medewerking worden verleend aan kleinschalige voorzieningen, zoals vissteigers.
  - 2.2 Het gebruik van de gronden als ligplaats voor (plezier)vaartuigen is niet toegestaan.

#### Bebouwingsbepalingen

- 3.1. Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.



**Artikel 22****Gebruiksbepalingsen**

1. Gebruik van onbebouwde gronden
  - 1.1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden te gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemming.
  - 1.2. Onverminderd het bepaalde in lid 1.1 is het in ieder geval verboden de onbebouwde gronden te gebruiken voor:
    - a. het storten van puin en afvalstoffen;
    - b. de opslag van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
    - c. de opslag van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
    - d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
    - e. het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 17 en 22 te gebruiken als ligplaats voor pleziervaartuigen of als ligplaats voor woonschepen en arken.
  - 1.3. Het bepaalde in lid 1.1 en lid 1.2 is niet van toepassing op:
    - a. tijdelijke opslag bedoeld onder 2 ter realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
    - b. gebruik en handelingen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoeringen.
2. Het gebruik van bouwwerken
  - 2.1. Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden in strijd met de in het plan gegeven bestemmingen.
  - 2.2. Onverminderd het bepaalde in lid 2.1 is het in ieder geval verboden:
    - a. de bouwwerken als bedoeld in artikelen 7 -W( )-, 8 -W(s)-, 9 -W(bw)-, 10 -W(g)-, 11 -GD- en 12 -M- te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden;
    - b. de bouwwerken als bedoeld in artikel 10 -W(ab)- en 11 -GD-, te gebruiken voor bedrijven / inrichtingen waarvoor het bouwen niet is toegestaan;
    - c. de in het plan gelegen bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting;
    - d. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders verleende vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.



3. Vrijstellingen van het gebruik

- 3.1. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1.1, lid 1.2, lid 2.1 en lid 2.2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

**Artikel 23****Algemene vrijstellingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a.
  1. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en nutsgebouwtjes, waarbij de inhoud niet meer dan 100 m<sup>3</sup>, de goothoogte niet meer dan 3.50 m en de bouwhoogte niet meer dan 4.50 m mag bedragen;
  2. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut, zoals lichtmasten, verkeersgeleiders en standbeelden, waarbij de hoogte niet meer dan 15 m mag bedragen; deze bepaling heeft geen betrekking op het oprichten van GSM-antennes;
  
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn; met betrekking tot deze vrijstelling geldt, dat:
  1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet, waarbij het bepaalde in artikel 1 en de leden "Hoofdlijnen van beleid" van de artikelen in paragraaf III in acht dient te worden genomen;
  2. de vrijstelling slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende vrijstelling ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
  
- c. het in geringe mate aanpassen van het plan, om enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bebouwingsgrens te veranderen uitsluitend, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijkerwijs gewenst of noodzakelijk is, onder de voorwaarde dat:
  1. de grenzen met niet meer dan 2 m worden verschoven;
  2. de grenzen met niet meer dan 5 m worden verschoven. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

## Artikel 24

### Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
  - a. het oprichten van transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 23 onder a sub 1 niet kunnen worden gebouwd;
  - b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een weg te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, mits de grenzen met niet meer dan 10 m worden verschoven;
  - c. het wijzigen van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij:
    1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet; bij toepassing van deze bepaling dient het bepaalde in artikel I.1 in acht te worden genomen;
    2. de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende vrijstelling en/of wijzigingsbepaling ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan;
  - d. het wijzigen van de bestemming "Gemengde doeleinden -GD-", ingeval van een bedrijfsbeëindiging en/of bedrijfsverplaatsing in een woonbestemming met bijbehorende voorzieningen, waarbij de volgende richtlijnen en randvoorwaarden in acht dienen te worden genomen:
    - bij vervangende nieuwbouw, ten aanzien van de woningen, de bebouwingsbepalingen van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;
    - voor de oriëntatie van de woningen dient te worden gestreefd naar een oriëntatie welke een positieve bijdrage levert aan de verbetering van de sociale veiligheid in het gebied.
 Bij toepassing van deze wijzigingsbepaling gelden de beleidsuitgangspunten als aangegeven in lid 6 van artikel 1;
  - e. het wijzigen van de bestemming "Groenvoorzieningen -G-" in aangrenzende woonbestemming ten behoeve van de uitbreiding van tuinen en erven bij woningen, waarbij ten aanzien van de beleidsuitgangspunten aansluiting wordt

gezocht bij het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de Nota gronduitgiftebeleid groenstrookjes (vastgelegd door de gemeenteraad d.d. 11 december 2000).

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).



**Artikel 25****Strafbaarheid van overtredingen**

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 22, lid 1.1 en lid 1.2;
- artikel 22, lid 2.1 en lid 2.2;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## Artikel 26

### Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen
  - 1.1 Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning, en welke afwijken van het plan, mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
    - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits bestaande afwijkingen naar de aard en afmetingen niet worden vergroot;
    - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
      1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld in lid 1.3;
      2. de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd.
  - 1.2 Het bepaalde in lid 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
  - 1.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de in lid 1.1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.
2. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken
  - 2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van dit plan, mag:
    - worden voortgezet of
    - worden gewijzigd,
 zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.
  - 2.2 Het bepaalde in lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**Artikel 27**

**Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

**"Voorschriften bestemmingsplan "Binnenhof"**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leiderdorp, gehouden op 16 september 2002

De secretaris,  
Mw. J.C. Zantingh

De voorzitter,  
M. Zonneville



**Kaart**